

REFERAT Byrådet 2022 til 2025 d. 24-02-2022

Mødedato Torsdag d. 24. februar 2022 kl. 18:00

Mødested Nakskov biblioteks mødesal, Søvej 6, 4900 Nakskov

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Opgørelse af låneramme for 2021.....	4
Godkendelse af skema A for fysisk helhedsplan for afd. Kløverbænget, tilhørende Boligselskabet 19	7
Forslag fra Enhedslisten om forlængelse af høringsperiode hen over sommeren.....	11
Åben orientering.....	12
Lukket: Lukket orientering.....	13
Lukket:	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-4-22

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden til byrådets møde den 24. februar 2022.

Beslutning

Fraværende: Gry Hernø

Godkendt.

Punkt 2: Opgørelse af låneramme for 2021

00.34.00-G01-1-20

Sagsfremstilling

Byrådet træffer i henhold til den kommunale styrelseslovs § 41 beslutning om at optage lån. Der optages lån inden for rammerne af bekendtgørelsen om kommunernes låntagning. Kommunens låneramme er udtryk for den maksimalt tilladte adgang til at lånefinansiere i et regnskabsår.

I forbindelse med budgetlægningen budgetteres der med udgifter til låneberettigede områder samt lånoptagelsen. Når regnskabsåret er gået, opgøres hvor mange udgifter, der faktisk har været afholdt, og dermed hvor stort et lån, der kan optages. Herefter hjemtages lånet.

Af likviditetsmæssige hensyn vil der indimellem været optaget lån i løbet af regnskabsåret. Hvis udgifterne efterfølgende viser sig at være større eller mindre end de løbende hjemtagne lån, så reguleres det også ved den årlige opgørelse af lånerammen.

Den forventede låneramme for 2021 er opgjort til 106,1 mio. kr.

Lånerammen svarer til årets forventede udgifter på følgende låneberettigede områder, jf. lånebekendtgørelsen:

Beløb i mio. kr.	Budgetteret låneoptagelse 2021	Faktiske låneberettigede udgifter 2021	Afvigelse
Automatisk låneberettigede anlægsudgifter	61,2	14,4	46,8
- Energibesparende foranstaltninger	12,8	2,4	12,0
- Nedrivningspuljer	15,0	6,1	8,9
- Havne og færger	33,4	5,9	27,5
Fremrykkede anlæg	86,7	71,2	15,5
Indefrosset grundskyld	14,1	10,3	3,8
Likviditetslån	33,0	33,0	0
For meget låneoptaget år 2020	-22,8	-22,8	0
Samlet låneoptagelse	172,2	106,1	66,1

Automatisk låneberettigede anlægsudgifter

Kommunens udgifter til automatisk låneberettigede anlæg giver i alt en lånemulighed på 14,4 mio. kr. Det er 46,8 mio. kr. mindre end det korrigerede budget. Der søges overført 38 mio. kr. til år 2022 primært vedrørende puljer til energieffektivisering, uddybning af sejlrende samt opgradering af kajen i Rødbyhavn. Der er oprindeligt budgetlagt 52,1 mio. kr. i år 2022 til forventede overførsler. Disse modsvares de 38 mio. kr., således at der samlet søges låneoverført et mindre låneoptag på 14,1 mio. kr. De resterende 8,8 mio. kr. i afvigelse skyldes primært højere tilskud til nedrivningspuljer, således at nettoudgiften er blevet mindre end forventet på de afsluttede anlæg.

Fremrykkede anlæg

Som følge af aftale om kommunernes økonomi år 2020 blev der givet dispensation til, at der kunne optages lån til at fremrykke en række anlægsarbejder. Der blev i alt afsat 116,7 mio. kr. Heraf er budgetlagt 86,7 mio. kr. i år 2021 og udgifterne giver adgang til at låne 71,2 mio. kr. De resterende 15,5 mio. kr. har ministeriet tidligere oplyst, at vi ikke kan forvente overført til år 2022, men vi prøver at sende en forespørgsel om dispensation. Såfremt denne bliver givet, vil konsekvenserne heraf indgå i en kommende budgetopfølgning.

Lån vedrørende indefrysning af grundskyld

Som følge af lovgivning bliver stigninger i grundejernes kommunale grundskyld midlertidigt indefrosset fra og med 2018 til 2024. Det betyder, at kommunerne indefryser stigninger i borgernes grundskyld over 200 kr. som et rentefrit lån. Dette medfører, at kommunens indtægter fra grundskyld formindskes tilsvarende. Som likviditetsmæssig kompensation for dette er der i lånebekendtgørelsen givet mulighed for, at kommunen kan genbelåne borgernes lån, svarende til det indefrosne beløb. Beløbet er i år 2021 opgjort til 10,3 mio. kr.

I år 2022 forventes indefrosset 14,1 mio. kr. Lånet foreslås optaget allerede nu, da vi rent likviditetsmæssigt ville have fået pengene i kassen sammen med de øvrige ejendomsskatter, hvis de ikke var indefrosset.

Likviditetslån

Social- og Indenrigsministeriet har givet lånedispensation på 33 mio. kr. til styrkelse af likviditeten i vanskeligt stillede kommuner. Lånet er hjemtaget marts 2021.

Garantistillelse

Der er ikke stillet garantier i 2021, der skal modregnes i lånerammen.

For meget optaget lån i 2020

I 2020 blev der ikke fuldt ud afholdt de forventede låneberettigede udgifter, derfor modregnes difference på 22,8 mio. kr. i låneoptaget for år 2021.

Økonomi

Det er muligt at optage lån for 106,1 mio. kr. vedrørende låneberettigede udgifter i år 2021. Likviditetslånet på 33 mio. kr. er optaget tidligere på året, så der er mulighed for at hjemtage yderligere lån for 73,1 mio. kr. Herudover kan der hjemtages lån for 14,1 mio. kr. vedrørende de forventede indefrosne ejendomsskatter for år 2022.

Såfremt lånet besluttet optaget, vil den faktiske låneoptagelse blive foretaget i overensstemmelse med den besluttede finansielle strategi og de afledte økonomiske effekter for renter og afdrag vil indgå i en kommende budgetopfølgning.

Der søges overført 38 mio. kr. til automatisk låneberettigede udgifter fratrasket de i forvejen forventede overførte lån på 52,1 mio. kr., der er budgetlagt i år 2022.

Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Styrelsesloven § 41

Indstilling

Direktionen indstiller, at;

- lånerammen benyttes fuldt ud, og at der optages lån på 73,1 mio. kr.
- der søges tillægsbevilling på 14,1 mio. kr. til låneoptagelse af de indefrosne ejendomsskatter i år 2022, og at lånet optages sammen med de låneberettigede udgifter på 73,1 mio. kr. nu.
- at der gives en negativ tillægsbevilling på 14,1 mio. kr. til mindre låneoptag i år 2022 og til nedbringelse af kassebeholdningen.

Sagen afgøres af

Byrådet

Tidligere besluttet

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, 10. februar 2022, pkt. 4:

Fraværende: Steffen Rasmussen

Indstilles til byrådets godkendelse.

Beslutning

Fraværende: Gry Hernø

Godkendt.

Enhedslisten kan ikke tiltræde beslutningen.

Punkt 3: Godkendelse af skema A for fysisk helhedsplan for afd. Kløervænget, tilhørende Boligselskabet 1944 i Nakskov

03.02.00-Ø60-1-20

Sagsfremstilling

Kuben Management fremsender på vegne af boligselskabet ansøgning om godkendelse af skema A for fysisk helhedsplan i Kløervænget. Sagen har været længe undervejs i boligselskabet og er en af de sager, som Landsbyggefonden grundet dets energimærke, har fremrykket, og som for at opnå støtte fra fonden skal have kommunalt tilsagn inden udgangen af 2020. Processen har således været komprimeret i slutspurten, og der kan af samme grund forventes mindre korrektioner mellem skema A og B. Sagen har i forskellige former været kendt i kommunen, og Byrådet principgodkendte projektet i forbindelse med godkendelse af områdehelhedsplan for sektoren i aug. 2018.

Baggrund: Kløervænget er beliggende i Nakskov og består af 232 lejemål i etagebyggeri fra 1948-60. Afdelingen består af små 1-, 2- og 3-rums lejligheder. Faldende befolkningstal og mange ældre borgere har medført en ændret efterspørgsel på særligt etageboliger. Afdelingen har ikke gennemgået nogen gennemgribende renoveringer, men er kun blevet løbende vedligeholdt siden opførelsen fra start 1950 – 1960. Afdelingen fremtræder derfor nedslidt og boligerne trænger til nye køkkener, nye badeværelser, nye tage og en total udskiftning af installationer såvel i bygningerne som udenfor. Udlejningssituationen er præget af periodisk ledige boliger og fraværet af venteliste.

Med den skrumpende og aldrende befolkning samt afdelings bygningsfysiske tilstand, er der behov for en markant indsats for at tilpasse udbuddet af boliger til den fremtidige efterspørgsel, herunder at reducere i boligmassen.

Der er således udarbejdet udkast til fysisk helhedsplan gående på, at 5 af afdelingens eksisterende blokke (A, A1, B, C og C1) ønskes delvist nedrevet, således at der efter renovering bevares 2 opgange i hver blok. Skulle der i kommende analyser i det videre arbejde med helhedsplanen vise sig behov for yderligere reduktion, ønskes reservering af en eller flere blokke (blok B, C og C1) til fuld nedrivning. Dette ønskes yderligere drøftet og afklaret efter skema A. Blok D ombygges ved sammenlægning af 2 små utidssvarende 1-rums boliger til 1 bolig med fremtidssikret indretning ved gennemlysning og tidssvarende baderumsfaciliteter med 3 adskilte funktioner. I alt sammenlægges 48 boliger til 24 boliger. Der ønskes etableret fællesvaskeri i forbindelse med velfærdsbygning ved blok D.

Blok E1, E2 og E3 er opført i gule sten med boliger i stuen og på 1. sal. Arkitekturen vurderes bevaringsværdig hvorfor bygningerne bevarer deres udtryk i facade og boligerne i disse blokke moderniseres i nødvendigt omfang med nyt køkken og nyt bad. Blok F og G ønskes renoveret og boligerne planlægges til sammenlægning, således at der kan skabes mulighed for at skabe en fremtidssikret og bedre indretning med gennemlyste boliger med nye køkkener og badeværelser med 3 adskilte funktioner. Der ønskes også etablering af altaner til disse boliger.

I projektforslaget ligger således, at Kløervænget reduceres med 96 boliger. Det er primært de små boliger på under 50 m², der reduceres via sammenlægning til større. De resterende 136 boliger renoveres gennemgribende, så de lever op til nutidige og fremtidige efterspørgselsforhold både for så vidt angår bygningskvalitet, indretning og lejeniveau.

Som andet led i fremtidssikringen af området, tænkes opført 22 moderne og attraktive familieboliger som rækkehuse på ca. 85 m² samt et fælleshus på ca. 165 m² i alt 2.035 m². Netto reduceres boligantallet således med 74 enheder.

Der henvises til bilag 2 for yderligere beskrivelser af fremtidssikringsprojektet.

Administrationens vurdering af projektet:

Helhedsplanen vil bidrage til sikring af afdelingens fremtidige økonomiske, sociale og bygningsmæssige bæredygtighed ved at nedbringe antallet af boliger i etageejendomme, samt opdatere de tilbageværende boliger i en fremtidssikret form, der matcher efterspørgslen i dag såvel som i et længere perspektiv. De 22 rækkehuse vil være tilgængelighedsboliger, og der vil derfor blive en variation i afdelingen, der tilgodeser en bred målgruppe. Dog vil det være forventningen, at de helt små og billige boliger vil komme til at mangle i den nakskovske boligforsyning. De bebos i dag af lejere, der har begrænset handlefrihed, når der skal vælges bolig. Kommunen har således anvist en stor del af disse lejere.

Økonomi

Renoveringssag:

Den samlede anskaffelsessum på skema A-niveau andrager i alt kr. 224.920.000, som fordeler sig som følger:

Type	Beløb	Delfinansiering
Gruppe 1-arbejder	Kr. mio. 96,814	Støttet realkreditlån 96,814 mio. kr. Kommunal regaranti til staten (Landsbyggefonden regaranti for halvdelen af den kommunale Garantiforpligtelse)
Gruppe 2-arbejder	Kr. mio. 30,000	Ustøttet realkreditlån 23,810 mio. kr. Kommunal garanti Tilskud fra LDF fællespulje (max. 20.000 kr. pr. bolig) 4,640 mio. kr. Boligorganisation (fællespulje - min. 1/3 af tilskud fra LDF) 1,550 mio. kr.
Gruppe 3-arbejder	Kr. mio. 98,105	Ustøttet realkreditlån 60,656 mio. kr. Kommunal garanti (ingen regaranti fra Landsbyggefonden) Kapitaltilførsel 0,750 mio. kr. Kommunens andel udgør 0,150 mio.kr. og gives som et lån Afdelingens egne henlæggelser 36,700 mio. kr. Konto 401

Finansieringen konkurrenceudsættes, og det vindende realkreditinstitut vil i forbindelse med skema B værdiansætte afdelingen og herefter beregne den endelige kommunale garantiforpligtelse. Den endelige finansiering opgøres i forbindelse med skema B, hvor licitationsresultatet foreligger.

Huslejeniveauet FØR gennemførelse af renoveringsprojektet:
Huslejegennemsnittet i afdelingen før renovering udgør 636 kr. pr. m² pr. år.

Huslejeniveauet EFTER gennemførelse af renoveringsprojektet: Det gennemsnitlige lejeniveau efter renovering udgør 838 kr. pr. m² pr. år.

LBF har forudsat et huslejeniveau på 646 kr. kr. pr. m². pr. år til finansiering af balanceleje, støttede og fordelte arbejder, hvorfor der på nuværende tidspunkt må ske en nødvendig merstigning af boligafgiften på 191,44 kr. pr. m². pr. år til finansiering af arbejder der ikke kan opnå støttede lån. I forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen genberegnes huslejen under hensyntagen til andsbyggefondens anvisninger om skærpet huslejedifferentiering.

Nybyggeri

Den forventede anskaffelsessum ved 2.035 m² (inkl. fælleshus på 165 m²) forventes budgetteret til ca. 42,021 mio. kr. i skema A. Anskaffelsessummen finansieres som følger:

Støttet realkreditlån 88% = 36,979 mio. kr.

Kommunalt grundkapitallån 10% = 4,202 mio. kr.

Beboerindskud 2% = 0,840 mio. kr.

Den forventede leje for boligerne kan på nuværende tidspunkt anslås til et niveau mellem 980- 1.090 kr. pr. m²/år ekskl. forbrug for 3 rums boliger på 85 m², svarende til en forventelig månedlig leje på ca. 6.942-7.721 kr. pr. bolig ekskl. forbrug og med et indskud på ca. 38.200 kr.

Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Lov om almene boliger §91

Høring/udtalelse

Helhedsplanen er behandlet og godkendt af selskabsbestyrelsen i Boligselskabet af 1944 d. 18 november. Selskabsbestyrelsen har derudover uddelegeret beslutningskompetencen til godkendelse af helhedsplanen med tilhørende skema A-grundlag til forretningsudvalget. Forretningsudvalget godkender helhedsplanen med tilhørende skema A-grundlag, herunder finansiering og huslejekonsekvenser mv. d. 24. november 2020.

Grundet hastebehovet for et kommunal tilsagn inden udgangen af 2020 samt den helt særlige situation, hvor coronavirus har medført udstrakte begrænsninger for afholdelse af møder, har Boligselskabet af 1944 besluttet, at helhedsplan og skema A godkendes af organisationsbestyrelsen for boligforeningen. Helhedsplanen vil blive præsenteret og fremlagt til godkendelse hos beboerne i afdelingen i løbet af foråret 2021.

Indstilling

Strategi og Direktionsssekretariatet indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget at:

- 1) Skema A godkendes, herunder den fysiske helhedsplan
- 2) Projektet anbefales over for Landsbyggefonden, og nedrivningen over for ressortministeriet
- 3) Der meddeles 100% kommunal regaranti over for staten for det støttet kreditforeningslån med hovedstol kr. 96,814 mio. kr. – med regaranti 50 % fra LBF
- 4) Der meddeles op til 100 % kommunal garanti det ustøttede realkreditlån med hovedstol kr. 84,466 mio. kr.
- 5) Der bidrages til kapitaltilførselssagen på 750 tkr., hvoraf den kommunale andel udgør 150 tkr. og gives som et lån.
- 6) Principgodkender nybyggeri i størrelsesordenen 22 boliger svarende til en kommunal grundkapital på godt 4 mio. kr. og en garantistillelse på små 40 mio. kr.

Sagen afgøres af

Byrådet

Supplerende sagsfremstilling

Supplerende sagsfremstilling til Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde 10. febr. 2022:

Siden Byrådet 17. dec. 2020 godkendte skema A, er der arbejdet videre med projektet. I forbindelse med skema A godkendte Byrådet en nedrivning af i alt 72 boliger, men projektændringer betyder at der ansøges om nedrivning af yderligere 20 boliger ift. skema A svarende til en samlet nedrivning på 92 boliger.

Som beskrevet på godkendelsestidspunktet var sagen en af de sager, der var udpeget af Landsbyggefonden til at blevet fremrykket - og for at opnå støtte fra Landsbyggefonden, skulle der gives kommunalt tilsagn inden udgangen af 2020. Processen var således noget komprimeret i slutspurten, og som det også fremgår af den oprindelige sagsfremstilling, kunne der forventes mindre korrektioner mellem skema A og B.

Sagen endnu ikke nået til skema B-niveau (efter licitation), og den affødte usikkerhed efter afslag på nedrivning i Rosenparken, har betydet at nedrivningsansøgningen afprøves i ministeriet inden der projekteres yderligere og inden den formelle beboergodkendelse. I forbindelse med nedrivningsansøgningen er det en forudsætning, at Byrådet har godkendt den øgede nedrivning på yderligere 20 lejemål.

Projektændringer

I det videreudviklede forslag nedrives 3 blokke helt for at opføre sokkelbyggeri herpå, som vi kender det fra Søhusene og Margrethehusene. I det tidligere forslag skulle de tre blokke halveres vertikalt. Det er baggrunden for yderligere reduktion på 20 boliger.

Denne model vurderes bedst at fremtidssikre afdelingen ift. til fremtidig tomgang og beboersammensætning. Samtidig sikrer løsningen den bedste boligkvalitet, den bedste fordeling i mellem etageboliger og rækkehuse samt billigere driftsomkostninger, da en stor del af bygningsmassen er helt ny. I dag er der generelt en meget kort eller ingen venteliste til etageboliger, hvor ventelisterne til rækkehuse er lange. Samtidig er rækkehuse og boliger med niveaufri adgang den boligtype, der forventes at imødekomme den fremtidige boligefterspørgsel på Lolland ift. til befolkningsfremskrivning.

Huslejegenomsnittet i afdelingen før renovering udgør 636 kr. pr. m² pr. år. (2021). Det gennemsnitlige lejeniveau efter renovering udgjorde på skema A 838 kr. pr. m² pr. år. På grund af travlhed i byggebranchen er udgifterne til håndværkerudgifter steget væsentligt siden skema A. Samtidig er der sket væsentlige ændringer i forbindelse med tilpasning af projektet, og begge forhold forventes at få betydning for huslejen. På grund af den manglende afklaring ift. til, hvorvidt en nedrivning kan gennemføres, kan en genberegning af huslejen ikke ske på nuværende tidspunkt, da den videre dialog med LBF om finansiering afventer ministeriets stillingtagen. Da den samlede anlægsøkonomi samt huslejekonsekvens har ændret sig siden skema A vil ændringerne skulle godkendes i forbindelse med Skema B, hvor Lolland Kommune vil få lejlighed til at tage stilling til den samlede økonomi og huslejekonsekvens i projektet.

Videre proces

Såfremt Byrådet godkender den øgede nedrivning, vil boligselskabet indsende ansøgning til ministeriet om godkendelse af nedrivningen. Under forudsætning af at Ministeriet godkender nedrivning af boliger, vil boligselskabet i samarbejde med Landsbyggefonden og bygherrerådgiver udarbejde et opdateret budget og beregning af huslejekonsekvens, hvorefter helhedsplanen sættes til afstemning i afdelingen.

Såfremt helhedsplanen bliver godkendt på afdelingsmødet, gennemføres et entrepriseudbud, hvorefter der bliver udarbejdet Skema B indstilling til kommunen.

Supplerende indstilling:

Sektoren for Strategi og Politik indstiller til Byrådet via Økonomi- og Erhvervsudvalget, at det godkendes at antallet af familieboliger i Afd. 4 Kløervænget reduceres med 92 boliger, hvilket er en forøgelse med 20 boliger ift. til de 72, der blev godkendt ved skema A.

Tidligere besluttet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 10. december 2020, pkt. 14:

Indstilles godkendt.

Beslutning fra Byrådet, 17. december 2020, pkt. 17

Godkendt.

Beslutning fra Økonomi- og Erhvervsudvalget, 10. februar 2022, pkt. 9:

Fraværende: Steffen Rasmussen

Godkendt.

SF kan ikke tiltræde, men ønsker sagen udsat.

Beslutning

Fraværende: Gry Hernø

Godkendt.

SF og Lokallisten Lolland kan ikke tiltræde beslutningen.

Enhedslisten stemmer også imod forslaget, der vil reducere yderligere 42 boliger m.v. Vi er for bevarende renoveringer og nybyg af almene boliger, men imod at kommunen gambler med huslejeøkonomien og tidsplaner. Enhedslisten finder at sagsfremstillingen er uacceptabel, idet den mangler væsentlige oplysninger.

Bilag

Bilag 1 - Skema A Kløervænget afd 4.pdf

Bilag 2 - Kløervænget Helhedsplan v. 1.0 - 20.10.2020.pdf

Bilag 3 - Indstilling til kommunen.pdf

Bilag 4 - E-mail af 25. september 2020 fra Landsbyggefonden.pdf

Bilag 5 - Ansøgning om principgodkendelse som fremsendt til kommune.pdf

Bilag 7 - Beslutningsreferat KLV.pdf

Bilag 6 Skema A Kløervænget

Bilag til Økonomi- og Erhvervsudvalgets behandling 102-22 samt Byrådets behandling 242-22

Punkt 4: Forslag fra Enhedslisten om forlængelse af høringsperiode hen over sommeren

01.00.00-G01-1-22

Sagsfremstilling

Enhedslisten har fremsendt følgende forslag til behandling på byrådets møde den 24. februar 2022:

Såfremt en sag sendes i høring, hvor høringsperioden "lapper ind over" juli måned, forlænges høringsperioden med 4 uger.

Sagen afgøres af

Byrådet

Beslutning

Det besluttedes, at sagen udskydes til et senere møde for yderligere at kvalificere forslaget.

Punkt 5: Åben orientering

00.01.00-G01-4-22

Sagsfremstilling

Åben orientering til byrådets møde den 24. februar 2022.

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 6: Lukket: Lukket orientering

00.01.00-G01-4-22

Taget til efterretning.

Punkt 7: Lukket:

00.01.00-G01-4-22
Godkendt.